

---

## **PLA DE MILLORA URBANA DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I DE FAÇANES DE LES NAUS 1 I 3 DE L'EMPRESA CARTONATGES VALLÈS GASSET S.A.**

---

**AV/ INDÚSTRIA N° 411-412-413 - POL. IND. "EL SEGRE" - LLEIDA**

**Refós 14-03-2014**



|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| <b>PROMOTOR :</b>   | CARTONATGES VALLÈS GASSET S.A.                       |
| <b>EMPLAÇAMENT:</b> | AV/ INDÚSTRIA 411-412. POLÍGON INDUSTRIAL "EL SEGRE" |
| <b>LOCALITAT:</b>   | LLEIDA ( 25191 )                                     |
| <b>COMARCA :</b>    | EL SEGRIÀ                                            |
| <b>PROVÍNCIA:</b>   | LLEIDA                                               |
| <b>AUTORS:</b>      | AREN CONSULTORS, S.L.P.                              |
| <b>DATA:</b>        | JUNY 2013                                            |



## Índex

### MG. Dades Generals.

#### MG.1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

##### MG.1.2. PROPIETAT.

##### MG.1.3. TÈCNIC/S REDACTOR/S.

##### MG.1.4. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

### MD. Memòria.

#### MD.1. ANTECEDENTS

#### MD.2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

#### MD.3. PLANEJAMENT VIGENT

MD.3.1. Condicions urbanístiques relatives a la qualificació urbanística.

MD.3.2. Condicions urbanístiques relatives a la ordenació edificació aïllada sobre parcel·la.

#### MD.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.4.1. Objecte de la Proposta.

MD.4.2. Característiques Edificatòries.

4.2.1. Regularització volumètrica.

4.2.2. Ordenació de façanes.

MD.4.3. Característiques de la Urbanització.

MD.4.4. Quadre de Paràmetres.

MD.4.4.1. Paràmetres relatius al Planejament, situació existent i PMU.

MD.4.4.2. Resum de paràmetres urbanístics relatius a les intervencions.

MD.4.4.3. Paràmetres relatius al volum edificable.

#### MD.5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

MD.5.1. Justificació Legal

MD.5.2. Justificació Urbanística

MD.5.2.1. Precedents

MD.5.3. Justificació arquitectònica

MD.5.4. Justificació funcional

MD.5.5. Justificació de les condicions particulars d'aparcament

#### MD.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

MD.6.1. Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe.

MD.6.2. Informe.

MD.6.2.1. Hisenda pública afectada.

MD.6.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

MD.6.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

#### MD.7. DOCUMENT COMPRENSIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART. 8.5.a) DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010 DEL 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.

MD.7.1. Art. 8.5.a) Primer.

MD.7.2. Art. 8.5.a) Segon.

### MN. Normativa.

#### MN.1. DOCUMENTACIÓ ESCRITA NORMATIVA.

Art. 1. Condicions Urbanístiques del Pla de Millora Urbana.

Art. 2. Aplicació subsidiària del PGL.

Art. 3. Elements tècnics d'instal·lacions i construccions auxiliars

Art. 4. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire

Art. 5. Usos.

Art. 6. Condicions de parcel·lació.

Art. 7. Rètols.

Annexe 1. Informe d'Aviació Civil.

#### MN.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NORMATIVA.

## Annex 1

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA INFORMATIVA.

## Annex 2

DF. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.

## MG. Dades Generals.

### MG.1. OBJECTE DEL DOCUMENT.

L'objectiu del present Document és regular urbanísticament mitjançant planejament derivat corresponent:

**PLA DE MILLORA URBANA DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I DE FAÇANES DE LES NAUS DE L'EMPRESA CARTONATGES VALLÈS GASSET S.A.**  
**Av. De la Indústria 412-413, Polígon Industrial "El Segre" Lleida – El Segrià (Lleida)**

L'àmbit al que es refereix el present Pla Especial es situa en l'emplaçament següent:

|                     |                               |                       |                      |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>ADREÇA</b>       | Avda. Indústria               | <b>NÚM. PARCEL·LA</b> | 411-412-413          |
| <b>ZONA / BARRI</b> | Polígon Industrial "El Segre" | <b>REF. CADASTRAL</b> | 5010106CG0150A0001ZK |
| <b>POBLACIÓ</b>     | Lleida                        | <b>CODI POSTAL</b>    | 25191                |
| <b>MUNICIPI</b>     | Lleida                        | <b>COMARCA</b>        | Segrià               |

### MG.1.2. PROMOTOR.

|                                      |                               |                       |                      |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>CARTONAJES VALLÉS GASSET S.A.</b> |                               | <b>NIF</b>            | A25055849            |
| <b>ADREÇA</b>                        | Avda. Indústria               | <b>NÚM.</b>           | 411-412              |
| <b>ZONA / BARRI</b>                  | Polígon Industrial "El Segre" | <b>REF. CADASTRAL</b> | 5010106CG0150A0001ZK |
| <b>POBLACIÓ</b>                      | Lleida                        | <b>CODI POSTAL</b>    | 25191                |
| <b>MUNICIPI</b>                      | Lleida                        | <b>COMARCA</b>        | Segrià               |
| <b>TELÉFON</b>                       | 973 20 80 40                  | <b>FAX</b>            | 973 20 81 35         |

### MG.1.3. TÈCNIC/S REDACTOR/S.

|                                    |                             |                      |                 |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>B MÉS R 29 arquitectes, SLP</b> |                             | <b>NIF</b>           | B25626565       |
| <b>ARQUITECTE</b>                  | Xavier F. Rodríguez Padilla | <b>COL. NÚM.</b>     | 37793-7         |
| <b>ARQUITECTE</b>                  | Josep M. Burgués Solanes    | <b>COL. NÚM.</b>     | 37651-5         |
| <b>DIRECCIÓ</b>                    | Comerç                      | <b>NÚM</b>           | 38, entresòl 4ª |
| <b>MUNICIPI</b>                    | Lleida                      | <b>CÓDIGO POSTAL</b> | 25007           |
| <b>TELEFON</b>                     | 973 25 43 83                | <b>FAX</b>           | 973 24 96 55    |

### MG.1.4. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

|                                               |                    |                    |             |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| <b>EXCM. AJUNTAMENT DE LLEIDA – LA PAERIA</b> |                    | <b>N.I.F.</b>      | P2515100B   |
| <b>DIRECCIÓ</b>                               | Plaça de la Paeria | <b>NÚM.</b>        | 1           |
| <b>POBLACIÓ</b>                               | Lleida             | <b>CODI POSTAL</b> | 25007       |
| <b>PROVINCIA</b>                              | Lleida             | <b>COMARCA</b>     | El Segrià   |
| <b>TELÉFON</b>                                | 973.700.300        | <b>FAX</b>         | 973.700.300 |

Lleida, Juny de 2013  
AREN Consultors S.L.P.:

Xavier F. Rodríguez i Padilla  
Arq. Col. Núm. 37793-7

Josep Mª Burgués i Solanes  
Arq. Col. Núm. 37651-5

## MD. Memòria.

### MD.1. ANTECEDENTS

El present PMU es redacta a petició de la propietat (Cartonatges Vallès Gasset S.A.), donades les necessitats d'ampliació de la seva producció i de regularitzar les condicions urbanístiques del conjunt de les parcel·les, puntualment disconformes amb el planejament, mitjançant l'ajust de les condicions urbanístiques i el conseqüent ajust dels volums.

Cartonatges Vallès Gasset S.A. és una empresa dedicada a la transformació del cartró i en el disseny i fabricació d'envasos i embalatges personalitzats, i que té implantada la seva activitat a l'avinguda de la Indústria 411-412, del Polígon Industrial El Segre de Lleida. Recentment, i per necessitats de producció, ha adquirit la nau veïna, av. Indústria 413, amb la intenció de poder ampliar la producció unificant-la sota un mateix sostre, cosint els edificis existents amb un edifici de nova formació, unificant així la volumetria i el sostre industrial i sense provocar interrupcions en el procés productiu.

Per tal de simplificar la denominació dels edificis i evitar confusions, d'ara en endavant la parcel·la sita a la av. Indústria 411-412 (original) es denomina **Vallès 1**, i la propietat adquirida, a l'av. Indústria 413, es denomina **Vallès 3**. Aquesta denominació ve determinada per l'empresa que hi efectua la seva activitat.

Cartonatges Vallès desposa a més d'una tercera nau, situada al nº 406 de la mateixa Avinguda Indústria (**Vallès 2**), que no s'inclou en el present document.

La situació actual urbanística d'ambdues naus està sota correcte compliment del Pla General de Lleida, a nivell d'usos, edificabilitat, etc., exceptuant la ocupació en planta corresponent a la parcel·la Vallès 1, que excedeix a la permesa per als usos determinats en zona de Polígon Industrial, segons paràmetres del quadre MD.4.4.1. del present document.

Actualment, l'estructura parcel·laria està conformada per una banda per la finca corresponent a la parcel·la Vallès 1, amb referència cadastral nº 5010106CG0150A0001ZK, i per l'altra la finca corresponent a la parcel·la Vallès 3, amb les referències 5010105CG0150A0001SK i 5010105CG0150A0002DL, segregades amb coeficient de participació del 50% sobre el sòl.

A nivell de propietats, la nau Vallès 1, av/ Indústria 411-412, és propietat de l'empresa Inmobiliària Leridana S.A., amb nif A25056193, i ubicada a la mateixa av. Indústria 411, i la té arrendada a Cartonatges Vallès S.A.. Aquesta empresa, com s'ha dit, ha adquirit recentment la nau veïna, Vallès 3.

Posteriorment es preveu regularitzar registralment tot el conjunt inclòs en l'àmbit del present document, mitjançant la formalització d'una comunitat de propietaris.

## MD.2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està situat al Polígon Industrial “El Segre” de Lleida, a l'extrem nord-est de la població, i engloba la totalitat de l'espai privat de les parcel·les industrials Vallès 1 i 3, situades en els números 411-412 i 413 de l'Avinguda de la Indústria.

Limita al nord-oest amb la Sèquia de Fontanet. al nord-est amb la finca situada al nº414 de l'Avinguda de la Indústria, al sud-est amb la mateixa avinguda de la Indústria, i a sud-oest amb el nº410 d'aquell mateix carrer.

Les limitacions a sud-est es prenen d'acord a la rasant del carrer, a la cara exterior de la tanca del carrer. A nord-est i sud-oest es prenen a eix de les tanques de parcel·la, i a nord-oest es pren d'acord al perímetre delimitat per l'illa urbanística, coincidint amb la cara exterior de la tanca perimetral de la indústria.

Es té constància que la propietat registral s'extén pel talús que delimita la propietat fins a la Sèquia de Fontanet, però fora de l'àmbit de la qualificació urbanística.

Topogràficament l'àmbit del PMU no presenta desnivells considerables. La vialitat del Sector té la urbanització completament executada. En la documentació gràfica es grafia l'abast concret de l'àmbit d'intervenció.

La superfície del sòl afectat per l'àmbit del present Pla de Millora Urbana és de **23.132,03 m<sup>2</sup>**. Aquesta superfície es correspon a les dues parcel·les descrites en la documentació gràfica, Vallès 1 i Vallès 3, totes dues ocupades per sengles naus on hi desenvolupa l'activitat Cartonatges Vallès Gasset S.A.

## **MD.3. PLANEJAMENT VIGENT**

El Planejament vigent en l'àmbit és el Pla de d'Ordenació Urbana de Lleida, amb Text refós aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data de 16 de gener de 2003 i publicat al DOGC nº3924 en data de 14 de juny de 2003.

### **MD.3.1. Condicions urbanístiques relatives a la qualificació urbanística.**

#### **Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B**

##### 1.- Definició de la zona.

Compren els sols del Polígon "El Segre" ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultat de l'execució del planejament parcial.

##### 2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

##### 3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents caldrà redactar un Estudi de Detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquest cas es mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m<sup>2</sup> ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats. L'Estudi de Detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tenència de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:

a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitjeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.

b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), i una reserva d'estacionament a cel obert de dos places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.

##### 4.- Determinacions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. En l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitjeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN):

a) Normal = Indústria aïllada, es fixa en 0.72 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

b) Opcional = Àrea niu, es fixa en 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

4.3. Condicions de parcel·la, resten definides com mínimes les parcel·les existents en la data aprovació inicial d'aquest pla. No obstant a efectes de segregació registral, la parcel·la mínima es fixa en 3000 m<sup>2</sup>s.

4.4. Ocupació de l'edificació. En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5. Enretirades de l'edificació. En el front de vial 10 metres, 3 m. als llindars laterals i 5 mts. del posterior.

4.6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:

En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa mes una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 mts i pendents màximes del 12%. Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal·lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

a) El volum de coberta o de les instal·lacions i/o altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45° sobre l'alçada de 9 mts. situat a la distància mínima del llindar.

b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7. Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'Art 119 d'aquestes Normes.

4.8. Les tanques seran metàl·liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 mts. i tindran una alçada mitjana de 2 mts.

#### 5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

### **MD.3.2. Condicions urbanístiques relatives a la ordenació edificació aïllada sobre parcel·la.**

#### **APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA**

##### **Art. 71 Intensitat d'edificació màxima**

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, les distàncies als llindars i l'alçada màxima segons determinen les normes de cada zona.

##### **Art. 72 Ocupació màxima en planta**

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

##### **Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)**

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.

2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi-soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi-soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.

3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.

#### **Art. 74 Alçària de l'edificació**

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui una tal consideració.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa.

2. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçària no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm.).
- b) No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'Art. 65.3 a.
- c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.
- d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

#### **Art. 75 Cossos sortints**

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'Art. 54 d'aquestes Normes, i específicament en el seu apartat 2.a) per tal de calcular la distància als límits de propietat.

#### **Art. 76 Separacions mínimes**

Es fixen distàncies de l'edificació, principals enfront de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves mitgeres laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

#### **Art. 77 Construccions auxiliars**

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, barbacoes o focs a terra, quioscs i garites de control, i altres usos similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.

3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits.

#### **Art. 78 Tancaments de parcel·la**

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i regular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.

4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la condició de projectar una ombra màxima de 45° (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

#### **Art. 79 Adaptació topogràfica**

A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels límits, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m. per davall de la cota natural del terme o llindars de la parcel·la.

2) La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes per damunt o per davall, possibles en els llindars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del terme ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

**Art. 80 Paràmetres complementaris**

1. En tot allò que fa referència als paràmetres, que se citen tot seguit: parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts, patiets de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.
2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

## **MD.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.**

### **MD.4.1. Objecte de la Proposta.**

El present Pla de Millora Urbana es redacta per tal de permetre que aquesta empresa pugui seguir desenvolupant la seva activitat en aquestes naus, amb garanties de viabilitat, permetent fer factibles les noves necessitats que puguin generar situacions disconformes amb el planejament vigent, solventant la impossibilitat de desplaçament i desvinculació de la producció fora de les naus actuals.

La nova distribució dels paràmetres urbanístics es justifica per la conveniència d'homogeneïtzar un conjunt industrial visual i logísticament inacabat, i permetre l'adaptació a les evolucions dels processos productius. Es contemplen un seguit d'enderrocs i construccions per tal de garantir, tant l'adaptació a la Normativa Urbanística, com la viabilitat de la producció industrial.

A tal efecte es redacta aquest Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica per tal de definir els nous paràmetres de la edificació dins l'àmbit de la parcel·la, garantint l'adequat compliment de la Normativa d'Aplicació, en especial relatiu a les facultats otorgades pels articles 70, 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la LLEI D'URBANISME, conforme a la finalitat dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat, de regular la composició volumètrica i de façanes.

### **MD.4.2. Característiques Edificatòries.**

Aquest Pla de Millora parteix de la voluntat de definir una volumetria edificatòria que s'implanti sense constituir un element discordant en la trama actual.

Amb aquest objectiu, la present Pla de Millora defineix les següents pautes destinades a assolir els objectius plantejats:

#### **4.2.1. Regularització volumètrica.**

Permetre regularitzar l'excés d'ocupació de la nau Vallès-1 i la unificació de la producció disgregada en dos volums, amb la construcció d'una nau central que els cusi. Aquesta operació es compensa amb un seguit d'enderrocs parcials de les edificacions existents, descrits en la documentació gràfica.

Les operacions plantejades són les següents:

- Es planteja l'enderroc de les oficines de la nau Vallès 3, ja que l'activitat administrativa passarà a ser tota a les oficines de l'edifici original de Cartonatges Vallès.
- Es planteja l'enderroc de dos crugies finals de la nau Vallès 3, donades les restriccions que imposa la parcel·la en el seu extrem oest, per facilitar les condicions d'ús i circulació rodada de la part no edificada de la parcel·la, al temps que compensa part del sostre edificat.
- Edificació de nova construcció entre les dues naus, destinada a cobrir i protegir el tram central del procés de producció, i a regularitzar el front de façana de l'av. Indústria amb un volum edificat amb una alçada de coronament i acabats de façana uniformes.
- Construcció de nova crugia alineada amb façanes Nord-est i Sud-est, en la zona ocupada per les antigues oficines, per tal de regularitzar perfectament el volum a carrer.

- Enderroc de les contruccions adjacents fora el volum principal que excedeixen el 65% d'ocupació.

#### 4.2.2. Ordenació de façanes.

Aprofitant la unificació volumètrica que comporta la nova edificació, la unificació volumètrica es concreta amb unes façanes amb la mateixa alçada que les originals, donant continuïtat visual al conjunt resultant.

#### MD.4.3. Característiques de la Urbanització.

El present Pla de Millora no implica cap intervenció a la urbanització existent, ni en la vialitat ni en cap de les instal·lacions existents, més enllà de la revisió de la capacitat de les escomeses.

Tal com es descriu en el punt MD.6 del present document, no es contemplen despeses derivades de la execució del present Pla de Millora Urbana per part de l'administració actuant.

#### MD.4.4. Quadre de Paràmetres.

##### MD.4.4.1. Paràmetres relatius al Planejament, situació existent i PMU.

|                         | PGL      |          | SITUACIÓ EXISTENT |           |          |          | PMU        |           |                |
|-------------------------|----------|----------|-------------------|-----------|----------|----------|------------|-----------|----------------|
|                         |          |          | V1                |           | V3       |          | SUMA V1+V3 |           | SITUACIÓ FINAL |
|                         | art      |          | m2                |           | m2       |          | m2         | %         | LLINDAR        |
| 1 Parcel·la mínima (m2) | 176,4,3  | 3.000,00 | 15.055,53         |           | 8.076,50 |          | 23.132,03  |           | 23.132,03      |
| 2 Ocupació de parcel·la | 176,3,a  | 60%      | 67,29             | 10.130,96 | 59,97    | 4.843,31 | 64,73      | 14.974,27 | 65,00          |
| 3 Edificabilitat        | 176,4,2, | 0,72     | 0,717             | 10.801,70 | 0,639    | 5.158,52 | 0,7016     | 16.228,33 | 0,70           |
| Sostre PB               |          |          |                   | 10.130,96 |          | 4.843,31 |            | 14.974,27 | 15.035,82      |
| Sostre P1               |          |          |                   | 670,74    |          | 315,21   |            | 985,95    | 1.156,60       |
| 4 N° màxim plantes      |          | PB+1PP   |                   | PB+1PP    |          | PB+1PP   |            | PB+1PP    | PB+1PP         |

|                     | PGL |       | SITUACIÓ EXISTENT |        |         |       | PMU        |        |                |
|---------------------|-----|-------|-------------------|--------|---------|-------|------------|--------|----------------|
|                     |     |       | V1                |        | V3      |       | SUMA V1+V3 |        | SITUACIÓ FINAL |
|                     | art |       | m                 |        | m       |       | m          | %      | LLINDAR        |
| a ARM               |     | 9,00  |                   | 9,00   |         | 9,00  |            | 9,00   | 9,00 m         |
| Alçada existent     |     | -     | h.exist           | 7,50-9 | h.exist | 7,50  | h.exist    | 7,50-9 | 7,50-9,00      |
| b Llindars          |     |       |                   |        |         |       |            |        |                |
| Separació a veïns   |     | 3,00  | >                 | 3,00   | >       | 3,00  | >          | 3,00   | 3,00 m         |
| Separació posterior |     | 5,00  | >                 | 5,00   | >       | 5,00  | >          | 5,00   | 5,00 m         |
| Separació a façana  |     | 10,00 | >                 | 10,00  | >       | 10,00 | >          | 10,00  | 10,00 m        |

Del quadre de paràmetres urbanístics se'n desprèn que l'increment de la ocupació respecte els paràmetres del PGL es compensa per la minoració del sostre edificable i de l'alçada reguladora, de manera que les actuacions derivades del Present Pla de Millora Urbana, **no incrementen** els aprofitaments existents en l'actualitat, d'acord a l'article 97.2 del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Tal com descriu el punt MD.5.2. i l'apartat de Normativa del present document, els paràmetres finals per a l'àmbit després de l'aprovació són els corresponents al llindar màxim del quadre anterior.

## MD.4.4.2. Resum de paràmetres urbanístics relatius a les intervencions.

- |                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Enderroc de l'edifici d'oficines corresponents a la nau V3.    | Alliberament de 630,42 m2 |
| 2. Enderroc de dos crugies finals de la nau V3.                   | Alliberament de 518,42 m2 |
| 3. Construcció de la nau intermitja V4.                           | Construcció de 620,18 m2  |
| 4. Construcció nova crugia per regularitzar volum anterior nau V3 | Construcció de 275,00 m2  |

|                         | SITUACIÓ EXISTENT |           | MODIFICACIONS  |                |                 |                    |       |        |       | PMU            |  |
|-------------------------|-------------------|-----------|----------------|----------------|-----------------|--------------------|-------|--------|-------|----------------|--|
|                         | SUMA V1+V3        |           | 1. End Ofic,V3 | 2. End Crug V3 | 3. Const Nau V4 | 4. Const davant V4 |       | TOTAL  |       | SITUACIO FINAL |  |
|                         | %/IEN             | m2        | m2             | m2             | m2              | m2                 | %     | m2     | %     | m2             |  |
| 1 Parcel·la mínima (m2) |                   | 23.132,03 |                | -              |                 |                    |       |        |       |                |  |
| 2 Ocupació de parcel·la | 64,73             | 14.974,27 | -315,21        | -518,42        | 620,18          | 275,00             | 0,27  | 62,15  | 65,00 | 15.035,82      |  |
| 3 Edificabilitat        | 0,690             | 15.960,22 | -630,42        | -518,42        | 1.106,04        | 275,00             | +1,00 | 232,20 | 0,70  | 16.192,42      |  |
| Sostre PB               |                   | 14.974,27 | -315,21        | -518,42        | 620,18          | 275,00             |       | 61,55  |       | 15.035,82      |  |
| Sostre P1               |                   | 985,95    | -315,21        | -              | 485,86          |                    |       | 170,65 |       | 1156,60        |  |

## MD.4.4.3. Paràmetres relatius al volum edificable.

D'acord als paràmetres del quadre MD.4.4.1., el volum en alçada està principalment per sota del volum edificable.

D'acord a les determinacions del PGL, el volum màxim edificable del conjunt seria el conjunt del volum determinat per l'alçada reguladora màxima, sumat al del determinat per les cobertes en les condicions recollides pel PGL:

- (1) Volum edificable ocupació (per PGL)= Sup. d'ocupació x ARM

$$13.879,22 \times 9 = 124.912,96 \text{ m}^3$$

- (2) Volum edificable cobertes.

Per al càlcul del volum determinat per les cobertes, com que depenen del punt d'arrencada de la coberta i de la geometria en planta, s'ha considerat un volum hipotètic determinat per les condicions físiques de la parcel·la, que (en la seva dimensió ortogonal, i un cop descomptats els gàlibs) determina una amplada 173,80 m., i per tant (en base a l'ocupació) una profunditat de 79,86 m., amb una alçada determinada per la pendent del 12%, a quatre aigües. Per tant:

Vol. Total cobertes: 20.513,13 m3

**Volum màxim PGL: = 124.912,96 + 20.513,13 = 145.426,09 m3**

A continuació es descriuen els volums dels edificis existents i previstos en el present Pla de Millora, amb la seva repercussió de cobertes inclinades inclosa.

- (3) Volum edificat existent i ampliació

|                                |                     |                   |           |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|-----------|
| Exist                          | Oficines            | 2.484,53          | m3        |
| Exist                          | Nau V1a (centrals)  | 46.357,45         | m3        |
| Exist                          | Nau V1b (posterior) | 47.344,18         | m3        |
| Exist                          | Nau V3a (frontal)   | 5.389,52          | m3        |
| Exist                          | Nau V3b (posterior) | 27.425,01         | m3        |
| Nova                           | Nau                 | 4.653,33          | m3        |
| Nova                           | Crugia (anterior)   | 2.131,25          | m3        |
| <b>TOTAL Volum Previst PMU</b> |                     | <b>137.785,27</b> | <b>m3</b> |

El volum total proposat està per sota del càlcul del volum edificable màxim, segons el quadre anterior i la documentació gràfica del present document.

## **MD.5. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.**

### **MD.5.1. Justificació Legal**

Aquest Pla de Millora Urbana es redacta en aplicació de les determinacions establertes al punt 3 de l'article 176, per tal de complementar i desenvolupar les determinacions del PGL, sobre la regularització urbanística de la parcel·la que ens ocupa.

Tenint en compte l'objecte del mateix, s'emmarca en el supòsit previst per l'article 70.1. del Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, corresponent als Plans de Millora Urbana en sòl urbà consolidat per a regular la composició volumètrica i de façanes, així com allò establert per l'article 90 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Els seus continguts i documentació, d'acord a l'article 70.6 del DL 1/2010, s'han adaptat a la naturalesa i finalitats del Pla, tenint en compte els objectius descrits a l'apartat MD.4.1 del Present Pla.

### **MD.5.2. Justificació Urbanística**

El present Pla no modifica la tipologia d'ordenació predominant per la zona, proposant tan sols una revisió de les condicions d'ordenació actuals, per tal de flexibilitzar-ne les seves limitacions i així facilitar la implantació i adequació de l'activitat industrial, mantenint en essència la ocupació existent en l'actualitat, i sense incrementar el sostre construït total, ni l'impacte visual i ambiental sobre el polígon.

Tal i com s'aprecia en el quadre MD.4.4.1., existeix un lleuger excés en la ocupació actual de la Nau Vallès-1, fet que s'incorporen en els paràmetres definitoris descrits en el present Pla de Millora Urbana.

En aquest sentit, i donat l'impacte visual d'aquest tipus d'edificacions, es proposa regular el volum permetent compensació entre volums edificats en alçada i en planta, considerant que un lleuger excés en la ocupació en planta pot ser assumible quan es deu a unes necessitats de producció molt concretes a gran escala, entenent que això no produeix un impacte urbanístic apreciable si es compensa amb una menor alçada edificada, i en conseqüència, un volum màxim igualment inferior al permès.

Concretament, el present Pla de Millora Urbana proposa:

- L'increment de la superfície d'ocupació en planta, establint-ne el límit màxim al **65 %** de la superfície de parcel·la
- Reduir el sostre edificable i el IEN, Índex d'Edificabilitat Net, indústria normal, deixant-lo en el **0,70 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s** de la superfície de parcel·la.
- La inclusió dins del gàlib edificatori conformat per l'ARM i les determinacions de l'art 176.4.6., sobre el plànol virtual de separació, del volum existent conformat per encavallades i coberta.

En el punt MD.4.4.3. s'aprecia la reducció del volum i de l'impacte visual de la proposta.

#### **MD.5.2.1. Integració urbanística**

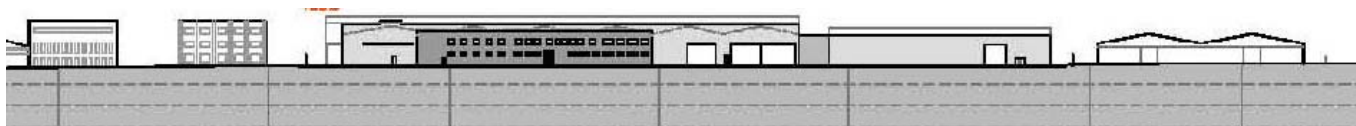
Les edificacions existents en la propietat objecte del present document no suposen un element disconforme a les alçades del perfil de l'avinguda Indústria.



Perfil av. Indústria, (orientació NO)



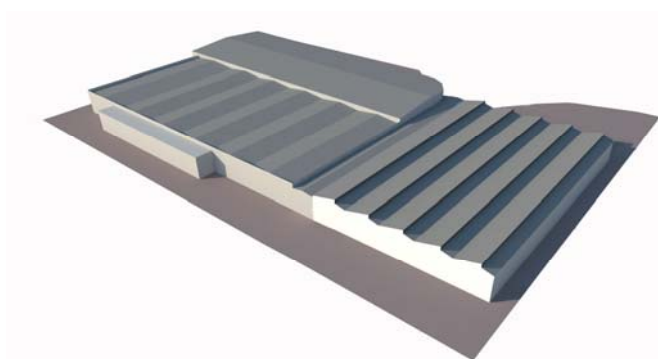
Perfil av. Indústria, (orientació SE)



Detall perfil av. Indústria a l'alçada de les parcel·les

### MD.5.3. Justificació arquitectònica

Tal com s'ha dit, no es modifica la tipologia edificatòria ni els límits a propietat, de manera que visualment es justifica la integració de la proposta en el conjunt del Polígon industrial del Segre.



La intervenció es complementa amb una materialització d'un únic front de façana per aquesta indústria, mantenint les condicions actuals d'alçada (inferiors a la màxima permesa).



Previsió de front de façana continu de la propietat Cartonatges Vallès Gasset.

Donada la diversitat de volums, materials i façanes existents al Polígon Industrial "El Segre", motivades per les necessitats d'adaptació de les edificacions a les activitats industrials, el present Pla de Millora no estableix paràmetres de composició ni materials de façana.

#### MD.5.4. Justificació funcional

Per necessitats de creixement, la imminent implantació en el procés productiu d'una nova màquina paletitzadora obliga a una ordenació interna del procés productiu, que comporta una reordenació d'espais en les diferents fases de producció, per tal de garantir la continuïtat de la producció com a única alternativa a una deslocalització.

Això comporta adequar l'arquitectura als usos necessaris, ordenant-se les diferents fases de processos. Aquest fet es resumeix a trets generals en:

1. La ubicació del procés de transformació i emmagatzematge de matèria primera en la part frontal i posterior respectivament de la nau Vallès-1.
2. La paletització, albergant la nova màquina, i en concordança amb les mesures de treball que el fabricant prescriu (70x17m.) en la nova nau prevista en l'espai central, i abarçant part de la nau V3.
3. Finalment, l'espai necessitat a l'estocatge s'ubica en la nau Vallès-3.

Per tant, a més dels enderrocs esmentats, per fer efectiva la continuïtat del procés és imprescindible la construcció de la nau central que unifiqui els edificis existents, per tal de donar continuïtat i protecció de la cadena de producció.

Els usos a nivel general per tant no es modifiquen dels adequats a l'estipulat en el punt 5 de l'art 176 del PGL com estan en l'actualitat.

#### MD.5.5. Justificació de les condicions particulars d'aparcament

D'acord a les determinacions de l'art 119 del PGL, i de l'Annex 4 – Regulació Tècnica de l'aparcament del PGL, la reserva d'estacionament privat a l'interior, serà la determinada en l'article 4.2.d) de l'Annex 4, que estipula una dotació de places per barems o per ocupació directa en el nombre de treballadors. La ocupació per barems és d'una plaça per cada 120 m2 en oficis amb activitats destinades a oficines i terciaris, i una plaçada cada 150 m2 en edificis d'ús industrial. Per ocupació directa, és una plaça per cada 4 treballadors.

En el present cas, i coneixent-se el nombre de treballadors de l'empresa, el nombre de places d'aparcament serà de **10 unitats**.

L'aparcament existent al front de parcel·la admet les places d'aparcament privat requerides, sense condicionament al punt 6 de l'art 4. de l'Annex 4 – Regulació Tècnica de l'Aparcament del PGL.

|       | SUPERFÍCIE | Nº Treballadors | Nº PLACES |
|-------|------------|-----------------|-----------|
| TOTAL | 16.192,42  | 37              | 10        |

## **MD.6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.**

### **MD.6.1. Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe.**

- a) Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures el manteniment de les infraestructures necessàries.
- b) Posada en marxa dels serveis resultants.
- c) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

### **MD.6.2. Informe.**

#### MD.6.2.1. Hisenda pública afectada.

La hisenda pública afectada és la de l'Excm. Ajuntament de Lleida.

#### MD.6.2.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

##### **1. Criteris generals aplicats.**

Les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats; es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

##### **2. Xarxa viària.**

La vialitat que s'inclouran en el desenvolupament del present Pla de Millora Urbana al coonjunt de terrenys de titularitat municipal, és nul·la, de manera que no comportarà costos de manteniment per a l'Ajuntament. Per tant, el valor considerat per aquest concepte és de 0 €/m<sup>2</sup>

##### **3. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.**

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Les condicions del nou edifici dependran de l'empresa FECSA-ENDESA i dels usuaris de manteniment.

##### **4. Xarxa d'enllumenat públic.**

Les despeses derivades de l'enllumenat públic no es veuen alterades per les determinacions del present Pla de Millora Urbana, de manera que el cost per l'administració pública és nul.

##### **5. Xarxa de telecomunicacions.**

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, té les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicacions. No té despeses directes d'implantació i manteniment.

##### **6. Xarxa d'aigua potable.**

Les modificacions de la implantació de nous edificis sobre la xarxa d'aigua potable es projectaran seguint les indicacions de l'empresa concessionària, aigües de Lleida. No té despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i la propietat.

#### 7. Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

Es projectaran seguint les directrius dels SSTT Municipals. No es consideren despeses d'implantació ni de manteniment per part de l'Administració.

#### 8. Sistemes d'Espais Lliures (zones verdes)

En compliment del punt 7 de l'art. 70, sobre l'excepció dels punts 3 i 4 de l'art 65 referent a les reserves de sòl, del DL 1/2010 de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme, no es consideren espais lliures en el present Pla de Millora. Per tant, no es contemplen despeses a considerar per la Administració actuant.

#### 9. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

#### 10. Total cost de manteniment.

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

- Cost total de manteniment de la vialitat = 0 €/anuals

- Cost total de manteniment de zones verdes = 0 €/anuals

**TOTAL COST MANTENIMENT = 0 €/anuals**

#### MD.6.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla de Millora Urbana com a zona destinada a l'ús Industrial en tots els seus nivells tret del 6. La resta d'usos es consideren condicionats.

L'edificació d'ús industrial prevista en l'àmbit de la modificació del Pla General suposarà uns ingressos que perpetran la sostenibilitat de la proposta. Aquests ingressos seran:

1.- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,93% del Pressupost d'Execució Material.

Considerem a efectes del càlcul, que el desenvolupament total es dugui a terme al llarg dels propers 2 anys.

Tenint el compte els preus de mercat per a obres d'aquesta tipologia, podem concloure que:

Preu referència mig per obres d'enderroc: 10€/m2

Preu referència mig per naus d'obra nova 300€/m2

Preu mig =  $\Sigma(\text{preu ref} \times \text{m2 st construït})$

Preu mig =  $(10 \times 889,63) + (300 \times 600,43) = 189.025,30 \text{ €}$

Ingressos anuals estimates sota aquest concepte:

Ingressos =  $(\text{Preu mig} \times \text{taxa}) / \text{termini execució} = (189.025,30 \times 3,93\%) / 2 = \mathbf{3.714,35 \text{ €/anuals}}$

2.- Impostos extraordinaris, com les llicències d'activitats, el que suposa unes taxes corresponents a 450,40 € + (0,5 €/m<sup>2</sup> per cada m<sup>2</sup>) Considerant el supòsit 2.9.- *Modificació no substancial de la Llicència* (existent) de la Ordenanza Fiscal 2.4. Taxa per la prestació dels Serveis d'Intervenció administrativa en l'activitat dels ciutadans i les empreses a través del sotmetiment a prèvia llicència, comunicació prèvia o declaració responsable, i pels controls posteriors.

Ampliació de la Llicència d'activitats a les naus V3 i V4:

|              | Superfície                    | Taxes             |
|--------------|-------------------------------|-------------------|
| Nau Vallès 3 | 4.284,68 m <sup>2</sup>       | 2.584,45 €        |
| Nau nova V4  | 620,18 m <sup>2</sup>         | 750,62 €          |
| <b>TOTAL</b> | <b>4.904,86 m<sup>2</sup></b> | <b>3.335,07 €</b> |

3.- Ingressos per impostos ordinaris, derivats de l'impost de Béns i Immobles.

La variació de la superfície construïda resultant de l'aplicació del present PMU és pràcticament despreciable respecte la existent, de manera que el present Pla de Millora Urbana no contempla una modificació substancial quota en quant a la tributació de l'impost de Béns i Immobles.

| Nau               | Nº postal | Referencia cadastral | Increment Import |
|-------------------|-----------|----------------------|------------------|
| Vallès – 1        | 411-412   | 5010106CG0150A0001ZK | 0,00 €           |
| Vallès – 3A (50%) | 413       | 5010105CG0150A0001SK | 0,00 €           |
| Vallès – 3B (50%) | 413       | 5010105CG0150A0002DL | 0,00 €           |
| <b>TOTAL</b>      |           |                      | <b>0,00 €</b>    |

#### MD.6.2.4. Conclusions.

|                                                      | <u>1er any</u> | <u>2on any</u> | <u>Total</u>       |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| Despeses derivades de l'actuació =                   | 0,00           | 0,00           | <b>0,00</b>        |
| Ingressos anuals derivats de l'actuació =            | 7.049,42       | 3.714,35       | <b>10.763,77</b>   |
| 1. Impostos extraordinaris – Llicències d'Obra       | 3.714,35       | 3.714,35       | 7.428,70           |
| 2. Impostos extraordinaris – Llicències d'Activitats | 3.335,07       | -              | 3.335,07           |
| 3. Impostos ordinaris – Impost Béns i Immobles       | -              | -              | 0,00               |
| <b>TOTAL</b>                                         |                |                | <b>10.763,77 €</b> |

**Es conclou que la proposta és sostenible per la hisenda pública.**

**MD.7. DOCUMENT COMPRENSIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART. 8.5.a) DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010 DEL 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.**

La redacció d'aquest Pla de Millora Urbana pretén aconseguir un document aclaridor, de la major senzillesa possible, que fixi de manera satisfactòria, el marc per al desplegament del planejament

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquesta Modificació de planejament són:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament en un termini màxim de dos mesos des de la recepció de la documentació al registre municipal; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes des de l'aprovació inicial.
2. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos des de la finalització del període d'informació pública. Un cop aprovat s'ha de lliurar l'expedient a la Comissió d'Urbanisme de Lleida en un termini de deu dies.
3. Aprovació definitiva per part de a la Comissió d'Urbanisme de Lleida.
4. Un cop publicada al diari o Butlletí Oficial corresponent, el document de planejament serà plenament executiu.

**MD.7.1. Art. 8.5.a) Primer.**

El document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen.

**MD.7.1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments.**

L'àmbit objecte a suspensió de llicències abasta la parcel·la única definida en el plànol de suspensió de llicències, de **23.132,03 m<sup>2</sup>** de superfície.

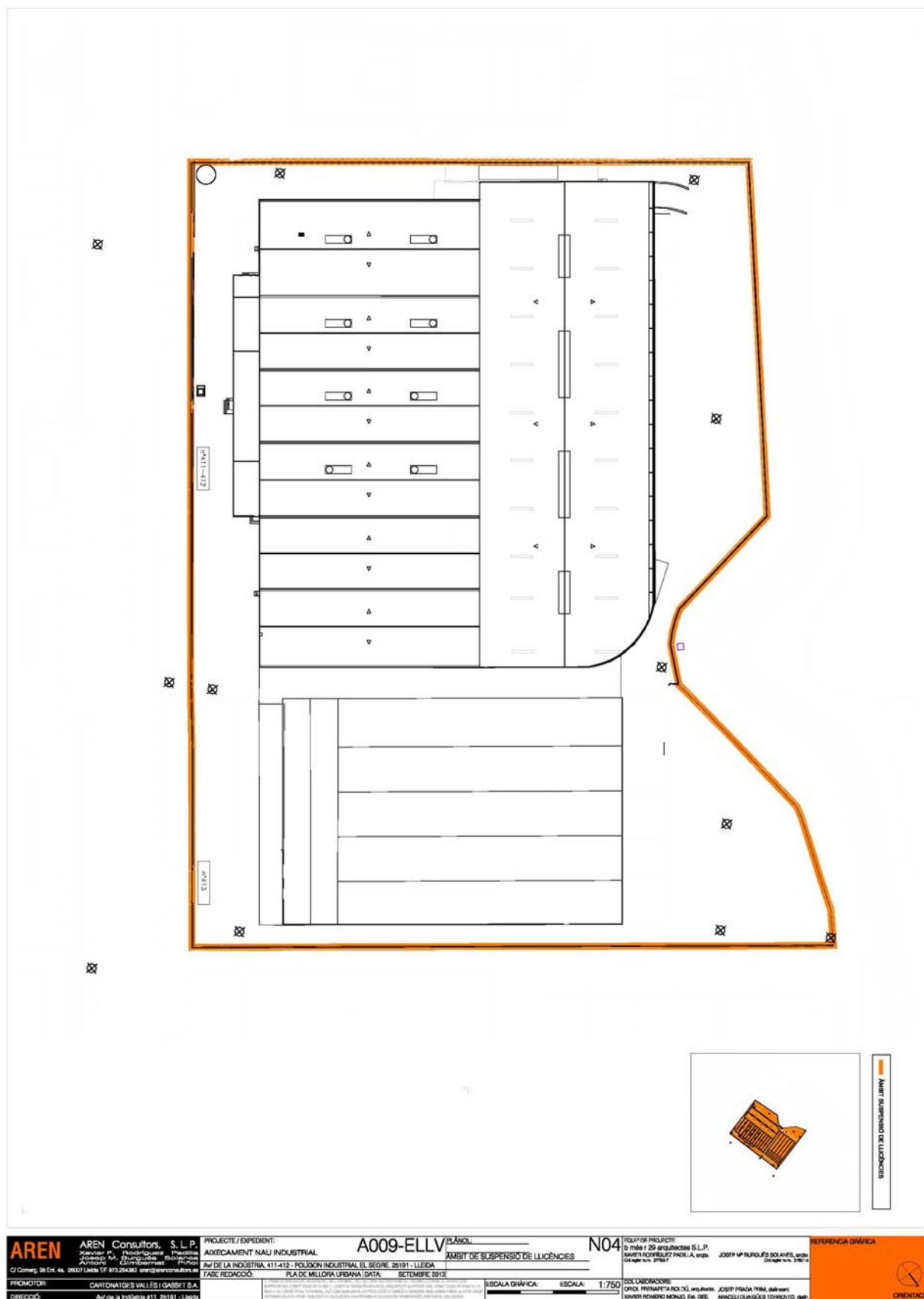
**MD.7.1.2. Concreció del termini de suspensió.**

La suspensió de llicències entra en vigor amb l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana que es tramita.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència del Pla de Millora Urbana que es tramita, amb un màxim de dos anys, si fos el cas.

**MD.7.1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.**

Es suspenen les llicències d'obres i usos no compatibles amb el planejament que es tramita o amb el planejament vigent.



**MD.7.2. Art. 8.5.a) Segon.****RESUM DE LES DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.**

Posteriorment a la compra per part de la propietat de la nau veïna, es redacta el següent document per a

a) Regularitzar les situacions disconformes amb el planejament, permetent alhora que aquesta empresa pugui seguir desenvolupant la seva activitat en aquestes naus, amb garanties de viabilitat i sense interrupcions en el procés productiu. Aquesta regularització s'executarà amb un seguit d'enderrocs i construccions:

1- Enderroc de les oficines de la nau Vallès 3, ja que l'activitat administrativa passarà a ser tota a les oficines de l'edifici original de Cartonatges Vallès.

2- Enderroc de la crugia final de la nau Vallès 3, donades les restriccions que imposa la parcel·la en el seu extrem oest, per facilitar les condicions d'us i circulació rodada de la part no edificada de la parcel·la, al temps que compensa part del sostre edificat.

3- Construcció d'una nova crugia alineada amb les façanes Nord-est i Sud-est, en la zona ocupada per les antigues oficines, per tal de regularitzar perfectament el volum a carrer.

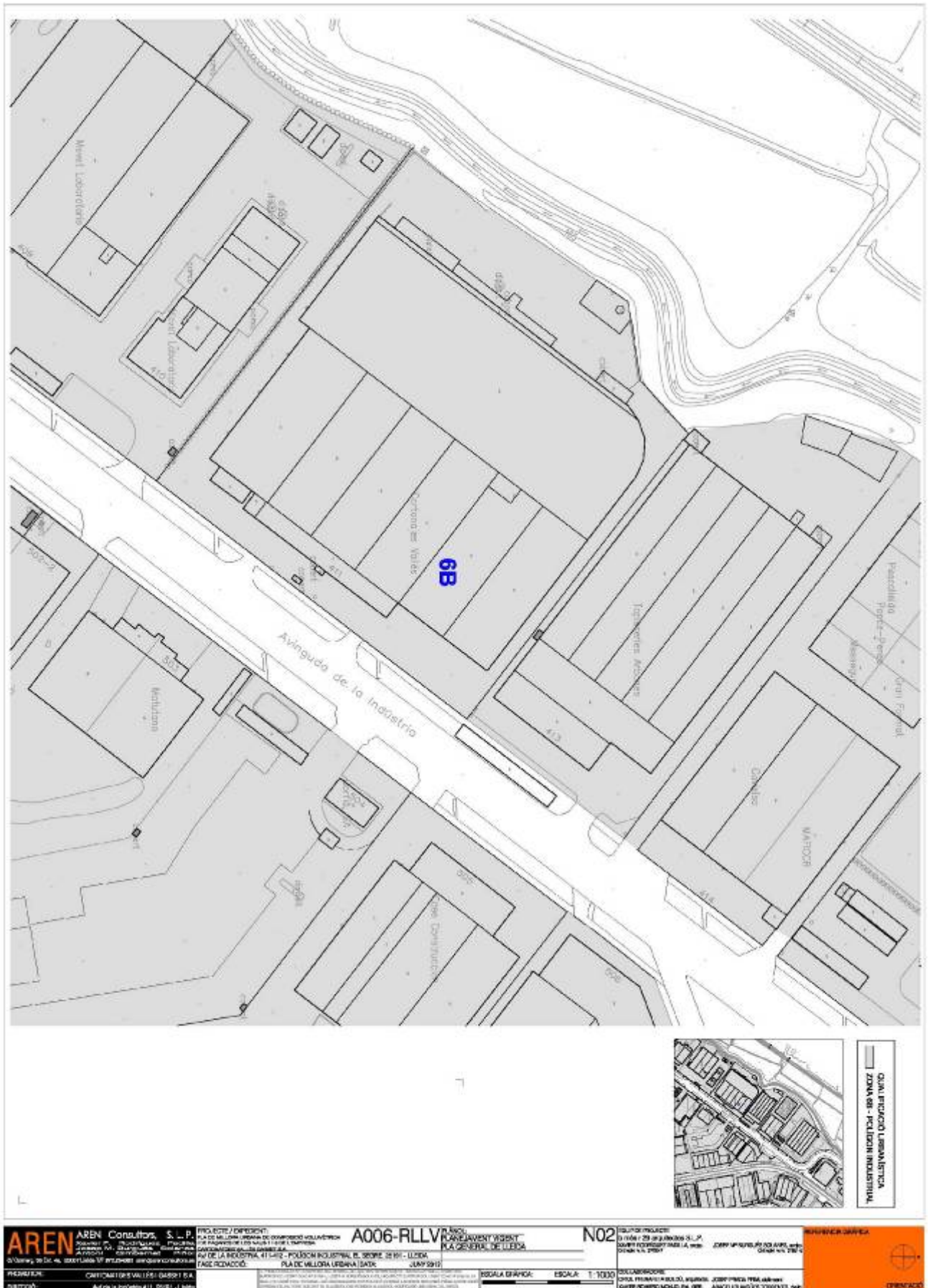
4- Edificació de nova construcció entre les dues naus, destinada a cobrir i protegir el tram central del procés de producció, i a regularitzar el front de façana de l'av. Indústria amb un volum edificat amb una alçada de coronament i acabats de façana uniformes.

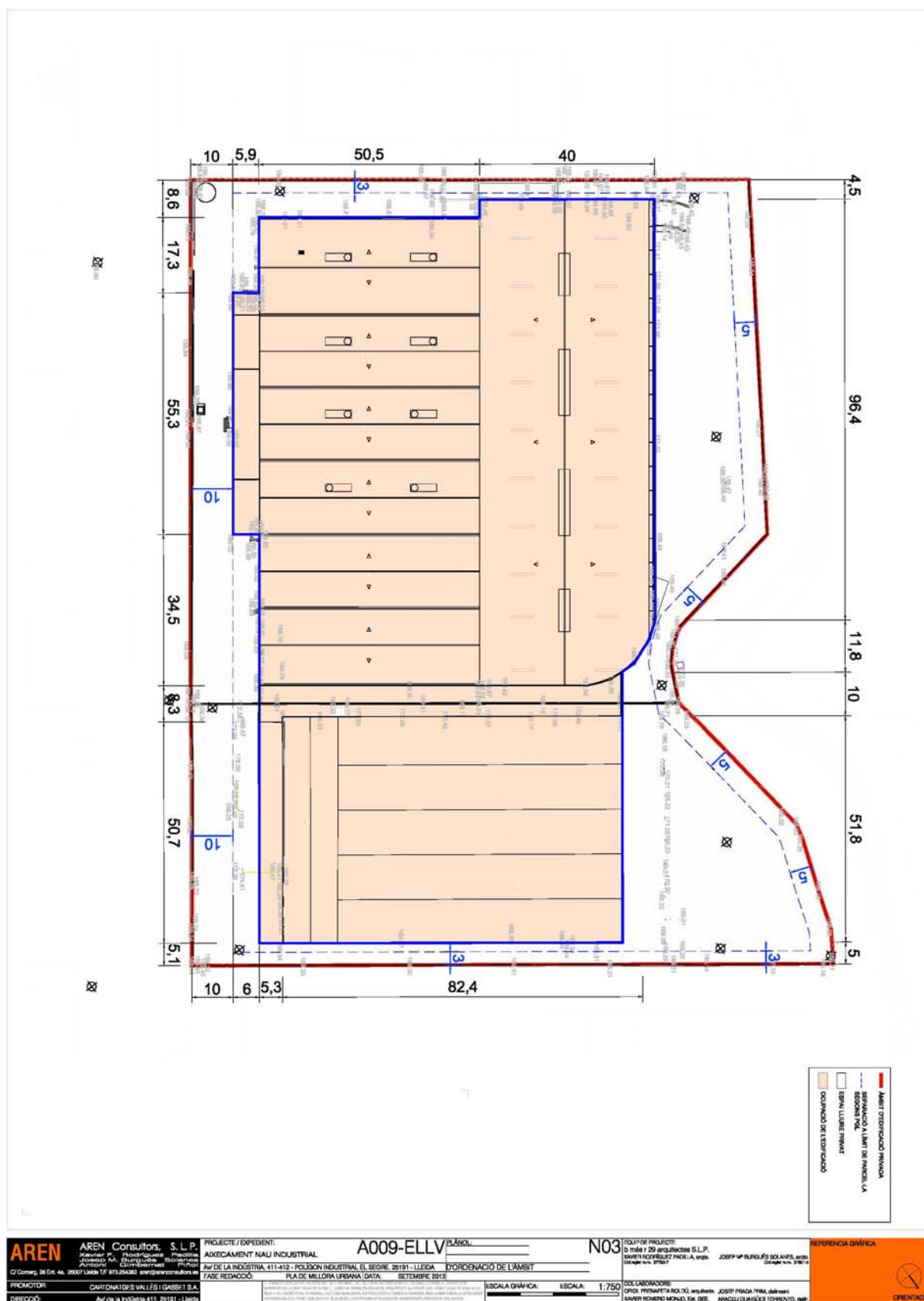
b) Revisió de les condicions d'ordenació actuals, reduïnt l'edificabilitat sota el llinar del PGL, ajustant la ocupació a la realitat però reduïnt-la respecte la situació existent a data d'avui, i reduïnt l'impacte visual i ambiental sobre el polígon.

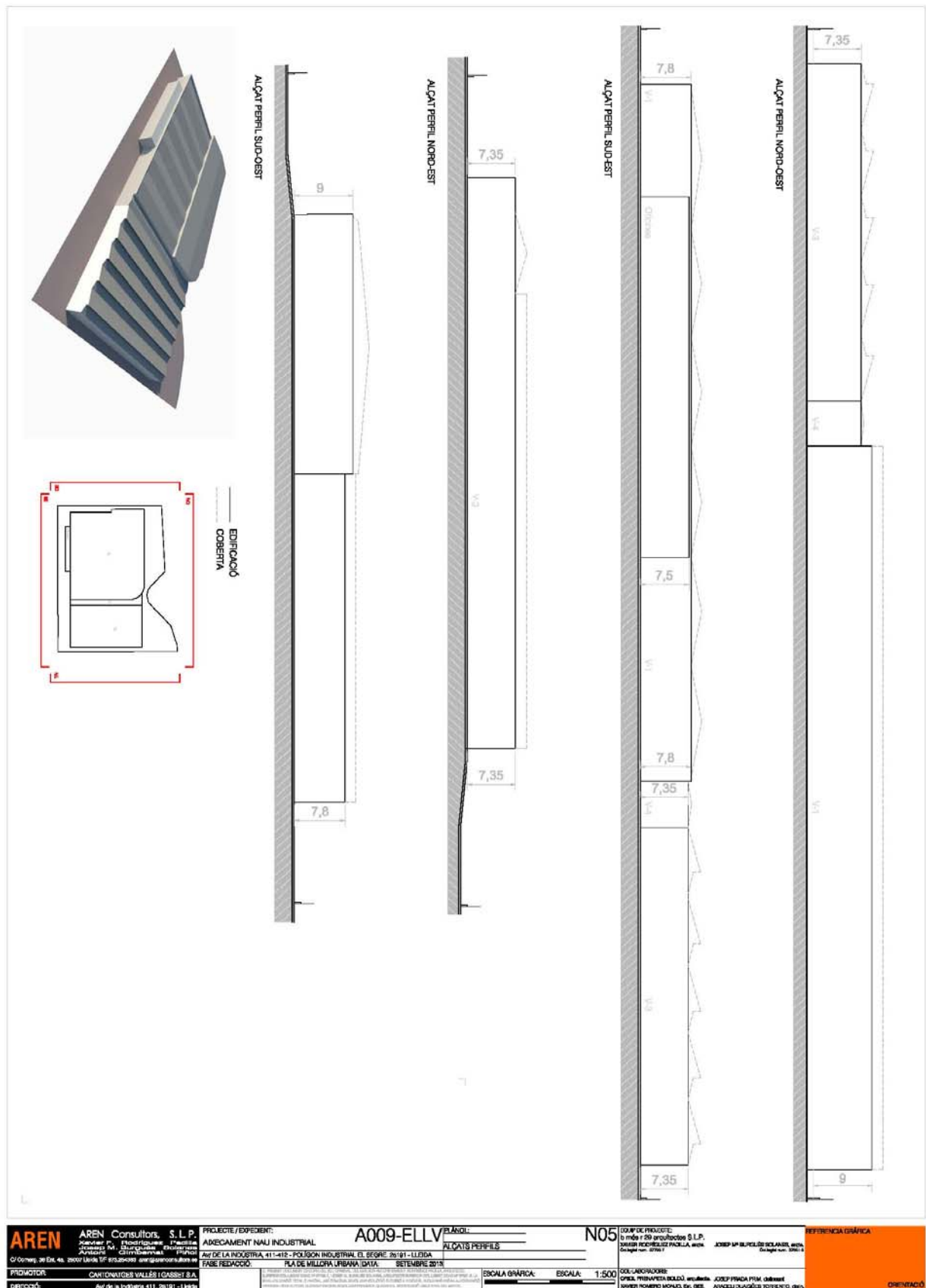
c) Complementar la integració al conjunt del Polígon Industrial El Segre i a la imatge de conjunt de la indústria amb una unificació de volums, d'acord al punt MD.5.3. del present document.

d) Prèviament a l'autorització de la llicència d'obres de la construcció de la nova nau prevista al pla, les dues parcel·les existents s'agruparan en una única parcel·la.

e) Enderroc de les construccions auxiliars fora el volum principal que excedeixen el 65% de l'ocupació.









## **MN. Normativa.**

### **Índex**

#### **MN.1. DOCUMENTACIÓ ESCRITA NORMATIVA.**

- Art. 1. Condicions Urbanístiques del Pla de Millora Urbana.
- Art. 2. Aplicació subsidiària del PGL.
- Art. 3. Elements tècnics d'instal·lacions i construccions auxiliars
- Art. 4. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire
- Art. 5. Usos.
- Art. 6. Condicions de parcel·lació.
- Art. 7. Rètols.
- Annexe 1. Informe d'Aviació Civil.

#### **MN.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NORMATIVA.**

## **MN. Normativa.**

### **MN.1. DOCUMENTACIÓ ESCRITA NORMATIVA.**

#### **Art. 1. Condicions Urbanístiques del Pla de Millora Urbana.**

La zona delimitada pel present Pla de Millora Urbana és la que es correspon al plànol Normatiu **NE-03**, i engloba la totalitat de l'espai privat de les parcel·les industrials situades als números 411-412 i 413 de l'Avinguda de la Indústria del Polígon Industrial "El Segre" de Lleida.

La ordenació general de l'àmbit susceptible d'edificació privada, relativa a la proporció i la ubicació de l'edificació dins la parcel·la i dels perímetres ocupació definits per cada planta, és la grafiada en el plànol **N-03 – ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT E:1/750**, i **N-05 – FAÇANA I SECCIÓ**.

Els paràmetres d'ocupació i edificabilitat del Pla de Millora Urbana seran els definits a continuació:

- L'ocupació màxima de les naus amb ordenació aïllada, serà del **65 %** de la parcel·la.
- Índex d'Edificabilitat Net (IEN). Per a indústria aïllada, es fixa en **0.70 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s**.

Les enretirades de l'edificació i alçada reguladora màxima seran les definides per l'article 176 del PGL.

Els ajustos que resultin necessaris del projecte d'execució definitiu de l'edificació, dins el compliment dels paràmetres edificatoris del planejament general, no comportaran modificació el Pla de millora urbana, sempre que no suposin una modificació substancial respecte de la ordenació definida en aquest P.M.U.

S'entén que no hi ha modificació substancial quan el gàlib edificatoris corresponent a la ocupació de la planta de cadascuna de les plantes, grafiats en el plànol N-03, no experimenten una variació superior al 3 %. Sense sobrepassar l'edificabilitat, l'ocupació fixada i respectant les distàncies als límits de parcel·la.

#### **Art. 2. Aplicació subsidiària del PGL.**

En allò no determinat de forma expressa per aquest PMU, seran d'aplicació subsidiària les determinacions corresponents a la qualificació urbanística vigent en l'àmbit: Zona de Polígon industrial, clan 6B (àrea normal), establerta pel Planejament General.

#### **Art. 3. Elements tècnics d'instal·lacions i construccions auxiliars.**

Els elements tècnics de les instal·lacions o altres elements compliran els requisits establerts en l'apartat 4.6.a) de l'article 176 del PGL.

Aquests elements han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net de **0,70 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s**, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

**Art.4. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida.**

La totalitat de l'àmbit d'estudi es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol que s'adjunta com NO6 en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final de la maniobra ILS/DME 31 i la Superfície d'Aproximació Intermitent de la maniobra ILS/DME 31.

Tenint en compte que, segons la cartografia disponible, les cotes del terreny es troben aproximadament per sota de 180 metres i les cotes de les servituds aeronàutiques es troben aproximadament a partir de 400 metres, ambdues sobre el nivell del mar, així com l'alçada màxima de les majors construccions proposades en la documentació rebuda, que és de 9 metres (PB +1), hi ha cota, en principi, suficient perquè les servituds aeronàutiques no siguin sobrepassades per aquestes construccions, les quals, en qualsevol cas, hauran de quedar per sota d'aquestes servituds, inclosos tots els seus elements (com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), incloses les grues de construcció i similars.

Segons l'article 10 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, en particular al fet que la superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny l'àrea de servituds d'aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) pot prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estén als usos del sòl que facultin per la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastés, entre d'altres:

- a) Les activitats que suposin o comportin la construcció d'obstacles de tal índole que puguin induir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernament.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar negativament.
- f) Les activitats que facilitin o comportin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

**Art. 5. Usos.**

Els usos admesos seran els definits en l'article 176 del PGL.

**Art. 6. Condicions de parcel·lació.**

Prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres s'agruparan les parcel·les existents en una única parcel·la indivisible

**Art. 7. Rètols.**

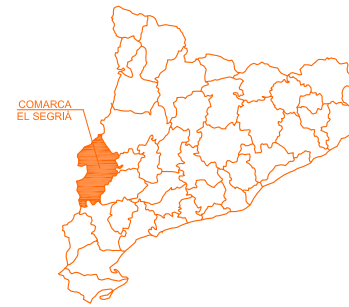
Els rètols i resta d'elements sortints compliran allò estipulat en l'art. 55 punt 5 del PGL respecte als requeriments d'aquests elements sortints.

---

**MN.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NORMATIVA.**

|     |                                             |           |
|-----|---------------------------------------------|-----------|
| N01 | SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT                      | 1/10.000  |
| N02 | PLANEJAMENT VIGENT                          | 1/1.000   |
| N03 | ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT                        | 1/750     |
| N04 | ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES            | 1/750     |
| N05 | ALÇATS PERFILS                              | 1/500     |
| N06 | PLÀNOL DE LÍNIES DE SERVITUDS AERONÀUTIQUES | 1 / 5.000 |







QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

ZONA 6B - POLÍGON INDUSTRIAL

COBERTS A ENDERROCAR

AREN

AREN CONSULTORS, S.L.P.

Josep M. Burgués Solanes  
Josep M. Gimbernat  
Antoni Gimbernat

C/ Comerç, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254932 arenc@arenconsultors.es

PROJECTE / EXPEDIENT:

AIXECAMENT NAU INDUSTRIAL

AV DE LA INDÚSTRIA 411-412 - POLÍGON INDUSTRIAL EL SEGRE. 25191 - LLEIDA

FASE REDACCIÓ:

PROMOTOR:

CARTONATGES VALLES I GASSET S.A.

DIRECCIÓ:

Av/ de la Indústria 411, 25191 - Lleida

PROJECTE / EXPEDIENT:

A009-ELLV

PLANOI:

N02

PLANEJAMENT VIGENT

PLA GENERAL DE LLEIDA

PLA DE MILLORA URBANA DATA:

SETEMBRE 2013

PLA DE LA INDÚSTRIA 411-412 - POLÍGON INDUSTRIAL EL SEGRE. 25191 - LLEIDA

FASE REDACCIÓ:

COL·LABORADORS:

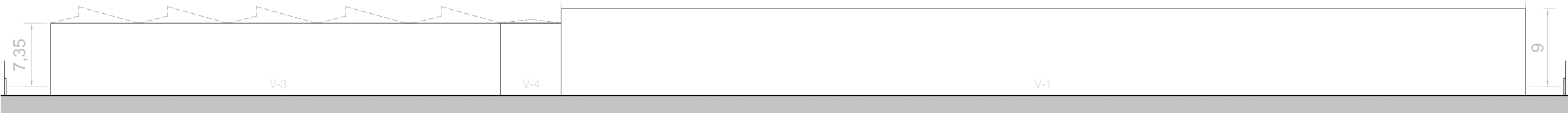
JOSEP M. BURGUÉS SOLANES, arqte.  
XAVIER RODRÍGUEZ PADILLA, arqte.  
COL·LABORADORS:

JOSEP PRADA FRIM, delineant  
XAVIER ROMERO MONO, EST. GEE.

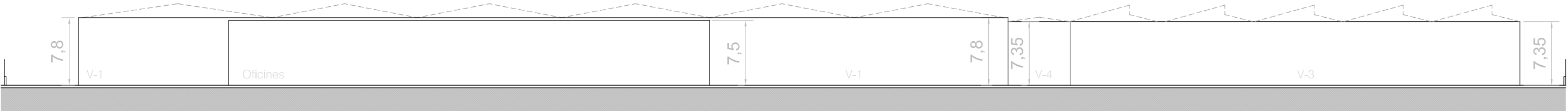
ORIENTACIÓ

REFERENCIA GRÀFICA

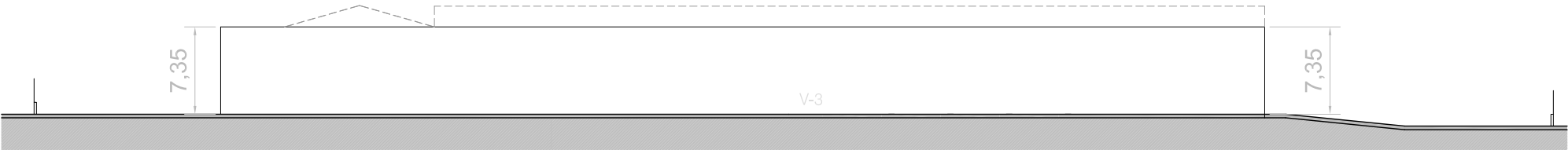
ORIENTACIÓ



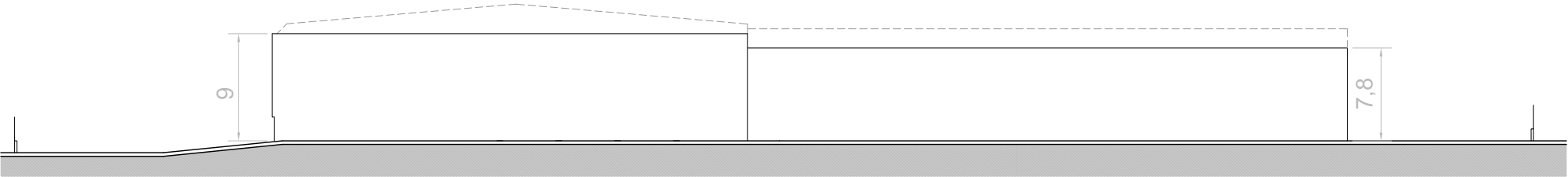
ALÇAT PERFIL NORD-OEST



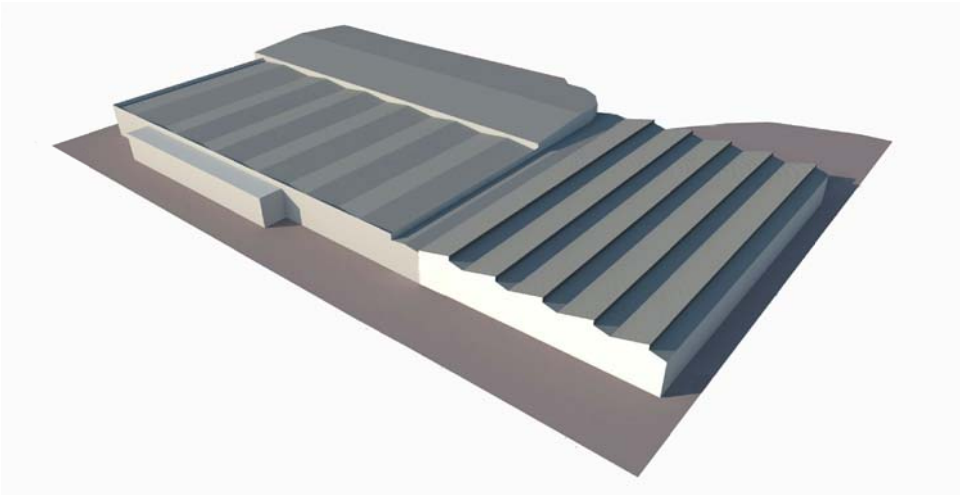
ALÇAT PERFIL SUD-EST



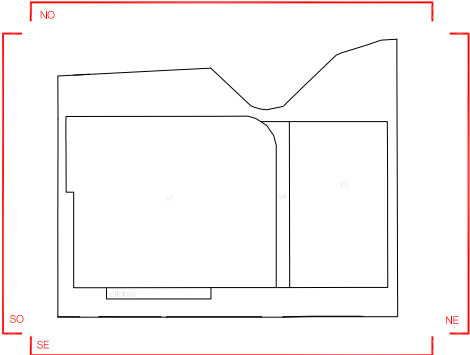
ALÇAT PERFIL NORD-EST

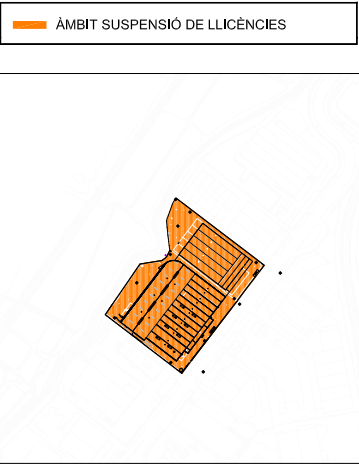


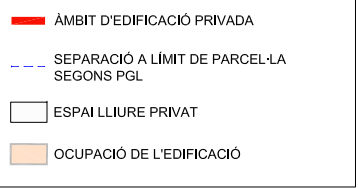
ALÇAT PERFIL SUD-OEST



— EDIFICACIÓ  
- - - COBERTA





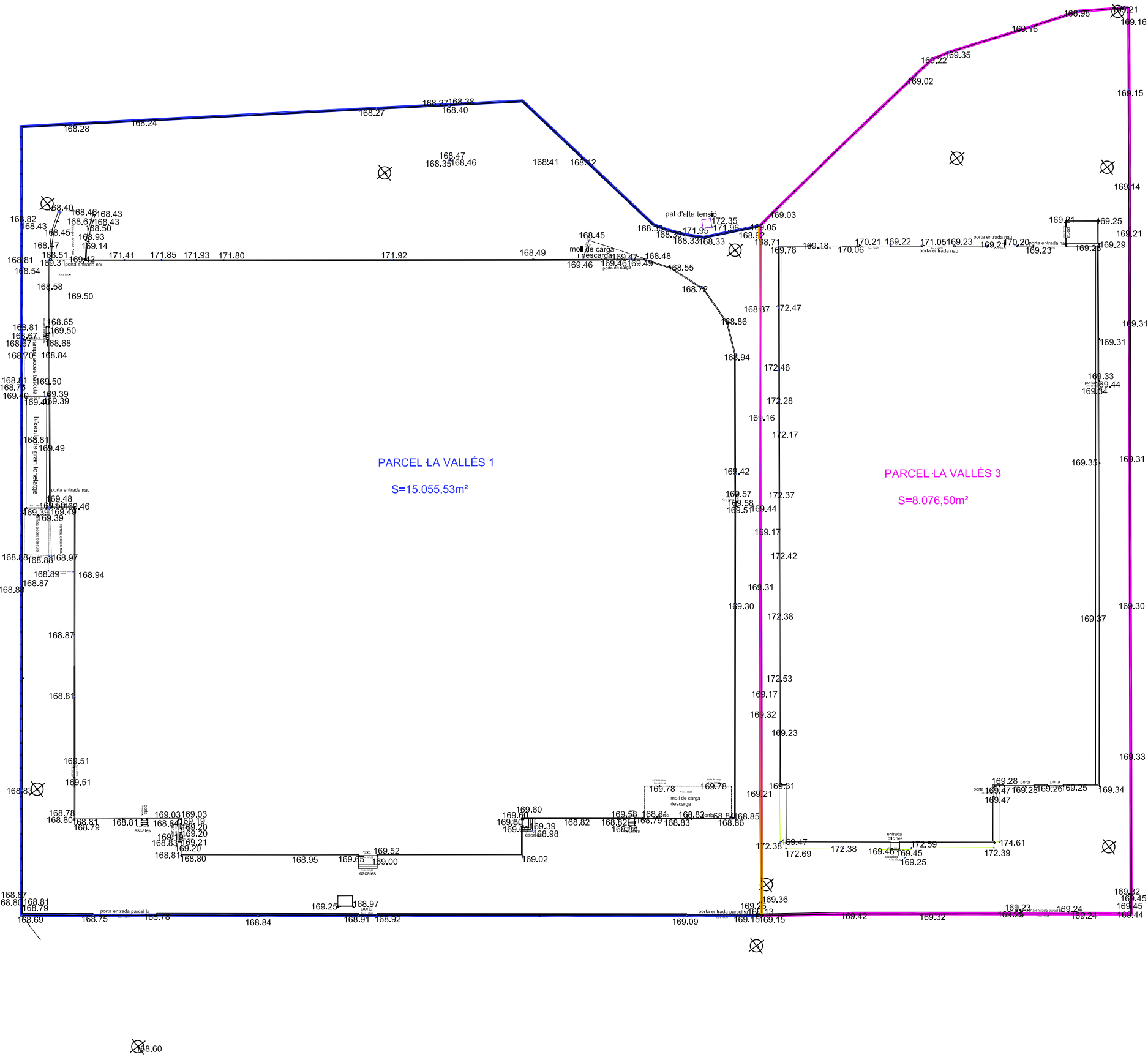




## ANNEX 1

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA INFORMATIVA.

|     |                                                                                                                         |         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| I01 | TOPOGRAFIA DE LA PARCEL·LA                                                                                              | 1/750   |
| I02 | SUPERPOSICIÓ: TOPOGRAFIA DETALLADA 2011 I PLANEJAMENT VIGENT.<br>DELIMITACIÓ DE PARCEL·LES I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT | 1/750   |
| I03 | OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA I ENTORN CONSOLIDAT                                                                            | 1/5.000 |
| I04 | ALÇATS                                                                                                                  | 1/500   |
| I05 | PERFIL AVINGUDA INDÚSTRIA                                                                                               | 1/1.000 |



TOPOGRÀFIC. E 1/750

ARENA

AREN CONSULTORS, S.L.P.  
C/ Comerç, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254832 are@arenconsultors.es

PROJECTE / EXPEDIENT:  
PLA DE MILLORA URBANA DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA  
DE LA ZONA DE LA VALLÈS 1 I 3  
CARTONATGES VAL·LÈS I GASSSET S.A.

PLA DE MILLORA URBANA

DATA: JUNY 2013

PROMOTOR:  
CARTONATGES VAL·LÈS I GASSSET S.A.

DIRECCIÓ:

Av/ de la Indústria 411, 25191 - Lleida

PROJECTE / EXPEDIENT:  
b m6s r 29 arquitectes S.L.P.  
XAVIER RODRÍGUEZ PADILLA, arqte.  
Col·legiat num. 3785-57

COL·LABORADORS:  
OROL PREMATA BOLDÚ, arquitecte.  
XAVIER ROMERO MONJO, Eng. GEE.

REFERÈNCIA GRÀFICA

JOSEP Mª BURGUES SOLANES, arqte.  
Col·legiat num. 3785-55

JOSEP PRADA FRIM, delineant  
ARACELI DUAIGUÉS TORRENTO, del·l.

PLANOI:

A006-RLLV

I01

TOPOGRAFIA DETALLADA

ESCALA: 1:750

ORIENTACIÓ



- MUR CONTENCIÓ (segons topogràfic)
- TANCA (segons topogràfic)
- PARCEL·LA VALLÉS 1 I 3 (segons topogràfic)
- PARCEL·LA VALLÉS 1 (segons planejament vigent)
- PARCEL·LA VALLÉS 3 (segons planejament vigent)
- ZONA 6B - POLIGON INDUSTRIAL

PROJECTE / EXPEDIENT:  
PLA DE MILLORA URBANA DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA  
DE LA ZONA 6B - POLIGON INDUSTRIAL  
C/ Comerç, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

AREN CONSULTORS, S.L.P.  
Josep M. Burgués Solanes  
Antoni Gimbernat  
C/ Comerç, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

PROYECTO / EXPEDIENTE:  
PLA DE MEJORA URBANA DE COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA  
DE LA ZONA 6B - POLIGONO INDUSTRIAL  
C/ Comercio, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

AREN CONSULTORS, S.L.P.  
Josep M. Burgués Solanes  
Antoni Gimbernat  
C/ Comercio, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

PROYECTO / EXPEDIENTE:  
PLA DE MEJORA URBANA DE COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA  
DE LA ZONA 6B - POLIGONO INDUSTRIAL  
C/ Comercio, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

AREN CONSULTORS, S.L.P.  
Josep M. Burgués Solanes  
Antoni Gimbernat  
C/ Comercio, 38 Ent. 4a. 25007 Lleida Tlf 973.254.982 aen@arenconsultors.es

PLANOL:  
A006-RLLV

SUPERPOSICIÓN:  
TOPOGRAFIA DETALLADA 2011  
PLANEJAMENT VIGENT  
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

102

102

EQUIP DE PROJECTE:  
b més r 29 arquitectes S.L.P.  
XAVIER RODRÍGUEZ PADILLA, arqte.  
Col·legi núm. 3798-57

COL·LABORADORS:  
JOSEP PRADA FRIM, delineant  
OROL PREMAETA BOLDÚ, arquitecte  
XAVIER ROMERO MONO, Eng. GEE.

ESCALA: 1:750

ESCALA GRÀFICA:

REFERÈNCIA GRÀFICA

JOSEP M. BURGÚES SOLANES, arqte.  
Col·legi núm. 3798-57

JOSEP PRADA FRIM, delineant  
OROL PREMAETA BOLDÚ, arquitecte  
XAVIER ROMERO MONO, Eng. GEE.

ORIENTACIÓ

ORIENTACIÓ



[illegible]



## ANNEX 2

### DF. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.



Imatge aèrea naus Vallès 1 i 3



Imatge frontal de les naus Vallès 1 i 3



Imatge frontal de les naus Vallès 1 i 3

Imatges interiors Nau Vallès-1



Imatges interiors Nau Vallès-3



Imatges exteriors Naus Vallès 1-3

